

Aan de gemeente Zeist  
T.a.v. Team Ruimtelijke ontwikkeling, Projectleider M. Dingemans  
Postbus 513  
3700 AM Zeist

Zeist, 12 juli 2018

Betreft: Reactie Stichting Milieuzorg Zeist e.o. inzake: 'Concept- kadernotitie Gebiedsvisie  
Dijnselburg' en 'Spelregels'

Beste Marcel Dingemans,

Per mail is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. ervan op de hoogte gesteld dat tot en met 15 juli 2018 een reactie kan worden gegeven op zowel de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg', als ook de: 'Spelregels'. Helaas kon de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. vanwege andere verplichtingen niet bij de informatieavond van 2 juli 2018 aanwezig zijn, zodat zij van de thans geboden gelegenheid gebruik maakt alsnog een reactie op beide documenten te geven. Eerst zal een algemene reactie op de 'Concept-Kadernotitie' worden gegeven, waarna meer in inhoudelijke zin op de diverse aspecten die in de Kadernotitie aan de orde worden gesteld zal worden ingegaan. Vervolgens zal nog kort worden gereageerd op de: 'Spelregels'. Afgesloten zal worden met een conclusie.

## **1. Concept-Kadernotitie**

### **1.1 Algemeen**

Laat voorop worden gesteld dat de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnselburg' een heldere opbouw kent. Zo wordt eerst een (zeer korte) karakteristiek van het gebied (inclusief fotocollage) gegeven, mede op basis van het zogenaamde 'Gebiedspaspoort' (zie ook het betreffende hoofdstuk 4: 'Kennismaking met het gebied'), waarna zowel in algemene zin, als per thema/aandachtspunt een aantal 'kaders' worden aangegeven (zie ook hoofdstuk 5: 'Inhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten'). Het betreffende 'Gebiedspaspoort' is dan mede gebaseerd op basis van een aantal (bureau)onderzoeken, zoals o.a. naar voorkomende flora en fauna (zie ook de: 'Concept-Kadernotitie', Bijlage III: 'Verkennend ecologische bureauonderzoek'). Bij de gegeven kaders is dan rekening gehouden met bestaande beleidskaders, met name die van de gemeente, maar ook de provincie, zoals met betrekking tot de ligging van het gebied buiten de rode contour. Vervolgens wordt dan ingegaan hoe men tot een breed gedragen en integrale visie voor Dijnselburg wil komen (zie ook hoofdstuk 6: 'Samen aan de slag, op een realistische wijze'). Aan de: 'Concept-Kadernotitie' zijn dan tevens een drietal bijlagen toegevoegd, zoals dus het: 'Gebiedspaspoort', waarin de (ruimtelijk) relevante aspecten thematisch op een aantal kaarten zijn weergegeven, een: 'Ideekaart' en ook een: 'Overzicht van relevante beleidskaders'. Daarnaast zijn ook nog een aantal 'Overige bijlagen' opgenomen, zoals die van partijen die betrokken zijn geweest bij het opstellen van de kaders, relevante delen uit de: 'Project-enveloppe Wegh der Weegen', evenals het: 'Verkennend ecologisch bureauonderzoek'.

Wat betreft die kaders is het zo dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in algemene zin zich daarin kan vinden, tenminste als deze worden gezien in samenhang met de: 'Eerste schets

ruimtelijke uitgangspunten Gebiedsvisie Dijnseburg'. In bepaalde gevallen zijn bepaalde randvoorwaarden o.i. evenwel (of zo men wil immers) zo ruim geformuleerd, dat er o.i. toch nog tal van ruimtelijke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden die een inbreuk zouden kunnen betekenen op aanwezige of (desgewenst) nog te ontwikkelen waarden. In ieder geval acht de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. het dus wenselijk dat er in die zin alsnog een bepaalde bijstelling van de gegeven ruimtelijke kaders plaatsvindt, mede ook gezien het eerder daartoe geformuleerde beleid van de gemeente. Maar wellicht leest zij de gegeven kaders toch anders dan door de gemeente wordt bedoeld. In het volgende hoofdstuk zal hierop per onderscheiden aandachtspunt/thema nader op worden ingegaan.

In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er dus wel positief over, overigens samen met velen, dat het de inzet is om aan het gebied ook echt een kwaliteitsimpuls te willen geven, ook gezien de velen waarden die het gebied in zich draagt, maar die nu vaak 'verborgen' aanwezig zijn, zoals o.a. het Kerckepad, grafheuvel, oude tuinmuur, maar natuurlijk ook de kwaliteiten van het landgoed als geheel, ook als deel van de 'Wegh der weegen'.

## **1.2 Kaders (zie ook de: 'Concept-Kadernotitie', Hoofdstuk 5)**

Bij de behandeling van de kaders zal de themagewijze volgorde uit de: 'Concept-Kadernotitie Gebiedsvisie Dijnseburg' worden aangehouden.

### Algemeen

Laat voorop zijn gesteld dat de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich natuurlijk er in kan vinden m.b.t. de toekomstige ontwikkeling van het gebied ook echt de kernwaarden voor Zeist centraal worden gesteld, namelijk dat: *'de ontwikkeling van het gebied moet bijdragen aan de kernwaarden van Zeist, namelijk natuur, landschap, cultuurhistorie, zorgzaamheid, duurzaamheid en daarmee aan de versterking van een aantrekkelijk vestigingsklimaat van Zeist'*. Wel zou zij graag zien dat alsnog aan het laatste gedeelte van het in die zin gegeven kader het woord 'mede' wordt toegevoegd, dus: *'.....en daarmee mede aan de versterking van het aantrekkelijke vestigingsklimaat in Zeist'*. Anders lijkt op dé versterking van een aantrekkelijk vestigingsklimaat het accent te komen liggen, terwijl dat in het voorkomende geval o.i. eerder als een toegevoegde waarde dient te worden aangemerkt, ook al aangezien overeenkomstig de overige in de kadernotitie t.a.v. de diverse thema's gegeven kaders daar in dit gebied nu juist niet het primaire accent ligt, althans zo interpreteert de Stichting dat, dat dan nog even los van het gegeven dat de provincie in haar ruimtelijke beleid juist uiterst terughoudend is ten aanzien van de nieuwvestiging van zowel kantoren (zie in deze o.a. de 'Thematische Structuurvisie Kantoren') als bedrijven.

Dat het daarnaast van belang is rekening te houden met omliggende gebieden lijkt de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. in het voorkomende geval van wezenlijk belang, juist ook aangezien het gebied door tal van ontwikkelingen, zoals aanleg A-28 en ook functie N-237, mede als overloop A-28, toch in de loop van de tijd tamelijk geïsoleerd is komen te liggen. Natuurlijk dat kan ook voordelen bieden, namelijk dat het in bepaalde gebiedsdelen ook redelijk rustig is, zodat daar zich ook bepaalde natuurwaarden kunnen ontwikkelen, maar juist door het gebied beter op de omgeving te laten aansluiten, kunnen ook de 'verborgen parels' zoals deze hier aanwezig zijn, zoals dus bijvoorbeeld het kerkenpad, de grafheuvel, maar ook de ligging van het landgoed aan de as van de: 'Wegh der weegen' bij een welbewuste ontwikkeling, dus ook rekening houdend met aanwezige kwetsbare waarden, o.i. beter tot hun recht komen.

Onder dit aandachtspunt wordt dan bijzondere aandacht gevraagd voor bijvoorbeeld de relatie tussen het landhuis en het landgoed, hetgeen wordt onderschreven, maar belangrijke punten in de relatie tot de omgeving zijn natuurlijk ook de ecologische relaties, evenals de recreatieve/sportieve relaties, zij het ook daarbij in een bepaalde balans t.o.v. aanwezige gebiedskwaliteiten.

### Cultuurhistorie

Bij dit thema wil de Stichting voorstellen om toch als eerste aandachtspunt te noemen dat *'de visie moet uitgaan van het beschermen en waar mogelijk herstellen van cultuurhistorische waarden en structuren, zoals de lanenstructuur, etc.'*. Door dit als eerste als kader aan te geven, is ook echt voor iedereen duidelijk waar wat betreft de cultuurhistorie het hoofddaccent ligt. Wel zou daarbij in de gegeven opsomming o.i. ook het landgoed zelf (als een geheel met de bebouwing) expliciet moeten worden genoemd, dus niet alleen bepaalde afzonderlijke elementen. Het is immers het landgoed zelf als geheel, inclusief gebouwen, lanen, al dan niet als deel van de 'Wegh der Weegen', waaraan nu juist een bijzondere betekenis kan worden gegeven, juist aangezien met name daarvoor geldt dat de som meer is dan de afzonderlijke delen. Daar kan tevens bij worden aangetekend dat niet alleen het Hoofdhuis en het Philosophicum een monument is, maar het gehele landgoed ook als zodanig overeenkomstig de gemeentelijke Monumentenlijst een beschermde monumentale status heeft, waarvan het centrale gedeelte als 'Structuurcategorie 1' en de rest als 'Structuurcategorie 2'. Dus in die zin zou het o.i. goed zijn dat nog apart te vermelden. Ook maakt het gehele gebied, inclusief het landgoed, deel uit van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht.

Vervolgens zou dan o.i. het aandachtspunt: *'de visie moet bijdragen dat het landgoed Dijnselburg als onderdeel van de 'Weg der Weegen' weer voor eenieder zichtbaar en beleefbaar wordt'* kunnen worden aangegeven.

Pas in tweede instantie zou dan als aandachtspunten kunnen worden aangegeven, dat *'in verband met het belang van het landgoed voor Zeist, etc., dient t.b.v. de visievorming een historisch en waardestellend onderzoek plaats te vinden'*, aangezien dat als basis voor het 'herstel' van het landgoed kan dienen. Dat geldt eveneens voor het aandachtspunt dat *'de toekomstige functies moeten bijdragen aan het herstel en het behoud van het cultuurhistorische karakter van het landgoed'*.

Hierbij tekent de Stichting dan aan dat juist vanwege de waarden die het landgoed Dijnselburg in cultuurhistorisch, landschappelijk en ook ecologische opzicht vertegenwoordigt, dat ook gezien de relatie met de 'Wegh der Weegen', je door met name een kwaliteitsimpuls aan dit landgoed te geven, uiteraard ook in relatie tot de omgeving, er o.i. uiteindelijk ook aan het gebied als geheel, dus inclusief de aangrenzende wijken en buurten, zoals Huis ter Heide, de Verzetsbuurt en ook Bosch en Duin, een (verdere) kwaliteitsimpuls kan worden gegeven.

Daar komt bij dat toch ook in de Structuurvisie reeds wordt aangegeven, dat *'de gemeente versterkt de interne groenstructuur en dan vooral de kwaliteit en toegankelijkheid van de parken (met al grootste parken Park Dijnselburg, Sanatoriumpark, De Brink en Walkartpark), het oude spoortracé in relatie tot het Waterwingebied en de verbinding met Park Dijnselburg (zie ook de 'Structuurvisie, Hoofdstuk 6.5: 'Kern Zeist', pag. 199).*

Wat betreft archeologische waarden wordt dan aangegeven, dat: *'het van belang is dat met respect wordt omgegaan met de archeologische verwachtingswaarde'*, hetgeen uiteraard

wordt onderschreven. Maar wellicht toch goed te vermelden, hetgeen de Stichting op geen enkele kaart heeft aangetroffen, dat er in de nabijheid van het plangebied wel een 'grafheuvel' aanwezig is, namelijk in de strook bos tussen het sportpark en de A-28.

### Natuur en landschap

Hier staat dan aangegeven, dat: *'waardevol groen en natuur (zoals de lanenstructuren en open ruimten) behouden moeten blijven en zo mogelijk aangehaakt op de omgeving'*. Ook al aangezien het toch onduidelijk blijft wat dan in dit geval onder waardevol groen en natuur wordt verstaan, wil de Stichting er toch voor pleiten gewoon als uitgangspunt te nemen dat *'aanwezig(e) (waarden van) groen en natuur worden behouden'*. Dat sluit o.i. ook (meer) aan bij het uitgangspunt van de 'Brede Milieuvisie' van 'natuurinclusief ontwerpen' (zie in deze ook de 'Brede Milieuvisie', Pijler 3: Levend netwerk van natuur, landschap en cultuurhistorie').

Hoe dit ook zij, in ieder geval kan o.i. ook aan de bossen of zo men wil bosstructuren zoals deze hier voorkomen wel degelijk een bepaalde waarde worden toegekend, zowel in cultuurhistorisch als ecologisch opzicht (zie wat dat laatste betreft ook het ecologisch onderzoek dat in die zin in 1992 door het ecologische adviesbureau Waardenburg is uitgevoerd en waar gelukkig ook in het uitgevoerde ecologische bureauonderzoek naar wordt verwezen), ook al kan o.i. ook aan de hier voorkomende bossen, mede gezien ontbreken van een structureel bosbeheer, althans zo lijkt dat, nog wel een bepaalde kwaliteitsimpuls worden gegeven.

In ieder geval is de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. er wel bijzonder verheugd over dat als aandachtspunt is opgenomen, dat wordt gezien hoe de ecologische relaties van het gebied met de omgeving kunnen worden versterkt, dat ook in relatie tot (eventuele) recreatiedruk. Dat dit ook meteen op het kaartje: 'Eerste schets ruimtelijke uitgangspunten gebiedsvisie Dijnseburg' is aangegeven waar wat dat betreft er goede kansen liggen, is de Stichting uiteraard ook bijzonder over te spreken. Wel is het wellicht goed toch ook te zien hoe de relatie met bosstrook aan andere zijde A-28 zou kunnen worden versterkt, dus bosstrook zoals deze langs de Dijnseburgerlaan voorkomt, bijvoorbeeld door de realisatie van een groenstrook langs voetgangersbrug over de A-28 (vergelijk ook de brug bij Erica).

Dat het wenselijk is dat er na het bureauonderzoek nog een nader ecologisch vervolgonderzoek plaats vindt, wordt uiteraard door de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. onderschreven. Gelukkig wordt in het inmiddels uitgevoerde ecologische bureauonderzoek dus wel verwezen naar eerdere veldonderzoek door Bureau Waardenburg uit 1992, maar later heeft er nog wel ook een onderzoek naar beschermde soorten plaatsgevonden, althans in openbare gebied, dus was het goed geweest als ook dat was meegenomen (zie ook het rapport: 'Beschermde en bedreigde soorten Zeist (Bureau Waardenburg, 2014)'). Daarbij is o.a. in middenberm Panweg de vindplaats van een steenanjer gevonden.

### Wonen en leven

Hier wordt dan aangegeven dat als onderdeel van het visievormingstraject moet worden onderzocht: *'hoe en in welke omvang Dijnseburg kan bijdragen aan de woningbehoefte in Zeist en specifiek aan de opgave van de Versnelde Huisvesting'*, dat evenwel zonder nadere randvoorwaarden, behalve dan dat de gebiedsontwikkeling zich moet voegen naar de omgeving.

Zoals overigens ook in de 'Kader-Notitie' aangegeven is het gebied overeenkomstig de 'PRS/PRV (Herijking 2016)' gelegen buiten de zogenaamde 'rode contour' (zie in deze ook

de 'Kader-Notitie', Hoofdstuk 2: 'Naar een Gebiedsvisie'), waar in beginsel dus geen verstedelijking is toegestaan. Op basis van daartoe in de 'PRS/PRV' gegeven regelgeving zijn daarop inderdaad wel uitzonderingen mogelijk, zoals op basis van het daartoe geformuleerde 'Kernrandzone-beleid', maar daarbij dient dan wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan (zie ook de 'PRS/PRV (Herijking 2016)', Art. 3.7: 'Kernrandzone'. Daarnaast dient daarbij natuurlijk aan de zogenaamde: 'Ladder van duurzame verstedelijking' te worden voldaan.

Hoe dat ook zij, voor zover een bepaalde woningbouw toch ruimtelijk aanvaardbaar moet worden geacht, dan zouden de waarden zoals deze in het gebied voorkomen leidend moeten zijn, hetgeen o.i. feitelijk betekent, dat eventuele bouw woningen en dan nog in een bepaalde configuratie feitelijk alleen mogelijk is ter plaatse van de camping, evenals eventueel het Hoofdhuis en Philosophicum worden getransformeerd in een woon-zorg-complex, uiteraard met het behoud van de monumentale waarde van de betreffende panden.

### Sport en recreatie

Duidelijk zal zijn dat in het gebied kansen aanwezig zijn en dan in het bijzonder in de 'Sporthoek' om aan sporten in Zeist een kwaliteitsimpuls te kunnen geven (vergelijk ook intentie tot de aanleg van een 'Klimbos' op de ligweide van het zwembad), maar dat het daarbij ook altijd van belang is dat daarbij nadrukkelijk ook rekening wordt gehouden met de andere van aanwezige kwaliteiten, zoals die van natuur, landschap en cultuurhistorie, met name ook door een goede recreatieve zonerings.

### Infrastructuur en mobiliteit

Hierbij wordt aangegeven dat: *'tijdens/parallel aan het visievormingstraject wordt onderzocht hoe Dijnseburg kan bijdragen aan bestaande infrastructurele opgaven'*, waarbij dan tevens een belangrijke relatie met Huis-ter-Heide-west zou liggen. O.i. wordt ook door dat zo te formuleren evenwel veel te veel ruimte aan eventuele nieuwe infrastructurele ontwikkelingen geboden, met mogelijk ook aanzienlijke gevolgen voor de in het gebied voorkomende cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden. Zo kan het o.i. niet zo zijn dat alsnog wordt besloten Huis ter Heide-West via het landgoed Dijnseburg te ontsluiten, terwijl dat dus met de gegeven formulering o.i. nu wel wordt opengelaten. Dat terwijl nu juist een ontsluiting via Huis ter Heide-Zuid als randvoorwaarde aan de ontwikkeling van Huis ter Heide-West is meegegeven.

### Water, milieu en duurzaamheid

Uiteraard mooi dat bij eventuele nieuwe ontwikkelingen, maar ook m.b.t. de aanwezige monumentale gebouwen, als uitgangspunt: *'een duurzame, groene, gezonde en energieneutrale ontwikkeling'* wordt genomen (vergelijk overigens ook de: 'Brede Milieuvisie'). Voor zover er dan toch op de camping een nieuwe woonwijk zou worden ontwikkeld zou dus ook voor een echt groene wijk kunnen worden gekozen, dus ecologische woonwijk, inclusief groene daken, etc., uiteraard wel ook rekening houdend van voorwaarden die vanuit het Streefbeeld van de Wegh der Weegen daaraan worden gesteld. Dat bij gegeven ontwikkeling meteen ook rekening dient te worden gehouden met klimaatadaptatie en ook hittestress spreekt uiteraard (steeds meer) voor zich.

Dat daarnaast ook nu al specifiek naar bepaalde milieuaspecten is gekeken, zoals o.a. de geluidsbelasting A-28, doet de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. goed, aangezien daarmee bij

de eerdere gebiedsvisie voor Huis te Heide-West dus in eerste instantie onvoldoende rekening was gehouden, o.a. m.b.t. de geluidscontouren van de A-28.

### Kaart

Zoals ook hiervoor in het hoofdstuk 1.1: 'Algemeen' reeds gesteld geeft o.i. de kaart meer houvast ten aanzien toekomstige ontwikkelingen dan bepaalde per thema gegeven kaders, zodat het o.i. goed zou zijn als deze integraal deel uitmaakt van het toetsingskader.

Wel zou de kaart dus op bepaalde punten nog kunnen worden aangevuld, ook al is dat mede afhankelijk van het detailniveau dat men nog wenselijk acht.

Zo zou wellicht dus ook een ecologische verbinding over voetganger- en fietsbrug over A-28 kunnen worden aangegeven en de grafheuvel in strook bos tussen de sportvelden en de A-28, ook al is deze dan buiten het plangebied gelegen.

### **1.3 Samen aan de slag (zie ook de: 'Concept-Kadernotitie', Hoofdstuk 6)**

In dit hoofdstuk wordt o.i. een goed overzicht gegeven van de kaders en uitgangspunten die in procesmatige zin relevant moet worden geacht voor het opstellen (op basis van nog door de raad vast te stellen kaders) van de Gebiedsvisie Dijnselburg. Met name in de 'Spelregels' wordt daar in meer uitgebreide zin bij stil gestaan, met name ook wat betreft de procesaanpak. Teneinde de kaders zoals deze in de 'Kadernotitie' worden gegeven en de 'Spelregels' nog beter op elkaar aan te laten sluiten, zou het wellicht goed zijn toch ook in dit hoofdstuk eveneens als kader nog expliciet op te nemen, dat besluitvorming in beginsel op basis van 'consent' plaatsvindt (zie in deze dus ook de: 'Spelregels', onder punt 10).

### **1.4 Diverse bijlagen**

Voor de diverse aan de 'Concept-Kadernotitie' toegevoegde bijlagen wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de samenstellers alleen maar haar complimenten overdragen en dan met name ook voor de overzichtelijke en objectieve wijze waarop daaraan vorm is gegeven, zoals o.a. ook het kaartje met betrekking voorkomende soorten. Op punten zouden gegeven kaarten en ook beleidsregels wellicht nog wel kunnen worden aangevuld, maar het zou o.i. te ver voeren daar nu al in detail op in te gaan. Wel zou het o.i. dus goed zijn wel nog onder het 'Gebiedspaspoort' een kaart op te nemen met aanwezige Monumentale structuren, zoals dus de Amersfoortseweg als deel 'Wegh der Weegen' en ook het gehele landgoed Dijnselburg. Verder maakt is het dus goed te beseffen dat het gehele gebied deel uitmaakt van de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)' van de provincie Utrecht en wel de 'Historische buitenplaatsenzone'.

## **2. Spelregels**

De spelregels zijn o.i. zorgvuldig geformuleerd. Wel blijft de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. zich afvragen of niet toch na de laatste informatiebijeenkomst nog zou moeten worden bekeken wat bij de eventuele reacties die dan nog binnen (zijn) gekomen kan worden gedaan, ook in overleg met de participatiegroep. Dan neem je de mensen die dan komen en niet hebben geparticipeerd en die wellicht ook bepaalde gedachten hebben over de dan gepresenteerde visie ook echt serieus. Dit ook gezien eerdere ervaringen met o.a. de 'Gebiedsvisie Utrechtseweg-Noord' en die m.b.t. de WA-Hoeve.

## **3. Conclusie**

Allereerst wil de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. de samenstellers haar complimenten geven voor de zorgvuldigheid waarmee een en ander is opgepakt. Wel is zij dus de mening

toegedaan dat bepaalde kaders nog een bijstelling zouden behoeven, aangezien o.i. zo toch te veel ruimte voor ontwikkelingen wordt gelaten die ten koste van aanwezige waarden kunnen gaan.

Hoogachtend,

P. Greeven

Afz.: Stichting Milieuzorg Zeist e.o.

P/a: B. de Wolf

Kometenlaan 70

3721 JV Bilthoven